

## Offices / General

## Retail

## Hotel

### Новый кредитор реструктурировал Филарета Гальчева

"Евроцемент" пообещал погасить \$600 млн долга.

### Миллиарды для «Техносилы»

Сеть магазинов бытовой техники и электроники «Техносила» договорилась с крупнейшими поставщиками о реструктуризации долгов.

### «Дикая орхидея» сдала марки в банк

Владельцу сети «Дикая орхидея» Александру Федорову пришлось передать в залог Сбербанку вдобавок к контрольному пакету компании и все принадлежащие ей бренды.

### Heliopark Hotels & Resorts вложила \$14 млн в первый сетевой отель в Пензе

Heliopark Hotels & Resorts открывает в Пензе первый сетевой отель Heliopark Residence.

### LVMH делает ставку на гостиницы

Крупнейшая всемирно известная luxury-компания LVMH заявила о планах по развитию гостиничной сети под брендом Cheval Blanc – вина, производимого во французском районе Бордо.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices / General

### **НОВЫЙ КРЕДИТОР РЕСТРУКТУРИРОВАЛ ФИЛАРЕТА ГАЛЬЧЕВА**

*"Евроцемент" пообещал погасить \$600 млн долга*

"Евроцемент групп" Филарета Гальчева сообщила вчера о реструктуризации долга в размере \$600 млн. Права требования на эту сумму у экс-акционера цементного холдинга Георгия Краснянского в начале года выкупил бизнесмен Павел Кротов, которого называют финансовым консультантом президента Чечни Рамзана Кадырова. Не исключено, что новый кредитор заинтересован в получении одного из крупнейших цементных заводов группы на Северном Кавказе — ЗАО "Кавказцемент".

О том, что долг владельца компании "Евроцемент групп" Филарета Гальчева на сумму \$600 млн перед бизнесменом Павлом Кротовым урегулирован, сообщил вчера "Интерфаксу" источник, близкий к переговорам. По его словам, стороны договорились о реструктуризации на взаимовыгодных условиях, а все судебные иски касательно этого конфликта будут отозваны в ближайшее время. Эту информацию подтвердили в "Евроцемент групп", отказавшись сообщить детали. Связаться с господином Кротовым "Ъ" вчера не удалось. Долг \$600 млн Павел Кротов выкупил у компании GLK Investments Limited бывшего совладельца "Евроцемент групп" Григория Краснянского. В приемной господина Краснянского вчера с ним не соединили.

Еще в 2007 году господин Краснянский продал Филарету Гальчеву свои акции "Евроцемент групп" (23,8%) примерно за \$1 млрд. Вся сумма должна быть погашена до 2012 года: первые \$400 млн были выплачены до кризиса, далее платежи стали задерживаться. Так, не дождавшись очередного платежа в 2009 году, в конце года GLK Investments Limited господина Краснянского подала в суд на компанию владельца "Евроцемент групп" с требованием о взыскании долга в размере \$200 млн. Далее последовали иски о досрочном погашении \$362,1 млн и \$35 млн в суды Москвы и Швейцарии. В феврале стало известно, что долг господин Краснянский продал бизнесмену Павлу Кротову. Тогда высокопоставленный чиновник утверждал "Ъ", что этот человек является личным финконсультантом президента Чечни Рамзана Кадырова. По информации газеты "Ведомости", господин Кротов

представляет интересы ближайшего соратника Рамзана Кадырова — депутата Госдумы Адама Делимханова. Вчера пресс-секретарь депутата Тамерлан Межидов отказался комментировать эту информацию. Так же поступили в "Евроцемент групп".

"Евроцемент групп" объединяет 16 цементных заводов в России, на Украине и в Узбекистане, а также заводы по производству бетона, железобетонных изделий и карьеры по добыче нерудных материалов. Производственная мощность — 35 млн тонн цемента, 10 млн куб. м бетона и 3,5 млн тонн заполнителей в год. Бенефициаром является Филарет Гальчев. Согласно данным "СПАРК-Интерфакс", 2008 год холдинг завершил с убытком 6,123 млрд руб.

"Для Чеченской Республики особенно интересно принадлежащее "Евроцементу" ЗАО "Кавказцемент" — одно из крупнейших предприятий в Карачаево-Черкесской Республике (мощность — 2,98 млн тонн в год)", — рассуждает один из партнеров "Евроцемент групп". Он предполагает, что этот актив мог быть или отдан в счет части долга, или заложен при реструктуризации. До кризиса "Кавказцемент" стоил не менее \$540 млн, оценивают участники рынка. ""Евроцемент" — крупнейший российский холдинг, расплатиться с долгом для него вполне разрешимая задача, до раздачи активов не дойдет", — уверен глава холдинга РАТМ Эдуард Таран. Один из участника цементного рынка вспоминает, что господин Краснянский начал искать покупателя на долг Гальчева во второй половине 2009 года, когда понял, что выплаты по прошлому году не будет. Участники рынка предполагают, что долг мог быть выкуплен как минимум с 50-процентным дисконтом. Заместитель председателя правления Барклайс банка Евгений Ретюнский отмечает, что долги в среднем выкупают с 50-процентным дисконтом, в некоторых особенно сложных случаях "скидка" покупателю может достигать 75-80%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### МИЛЛИАРДЫ ДЛЯ «ТЕХНОСИЛЫ»

Сеть магазинов бытовой техники и электроники «Техносила» договорилась с крупнейшими поставщиками о реструктуризации долгов. Это стало возможным после того, как компания полностью перешла под контроль главного кредитора — МДМ-банка, который выделил ей 6 млрд руб., утверждают источники «Ведомостей»

Крупнейшие вендоры договорились с торговой сетью «Техносила» о реструктуризации ее долгов и возобновили поставки в магазины ритейлера, рассказал «Ведомостям» гендиректор «Техносилы» Юрий Еременко. По его словам, 6 млрд руб. на погашение долгов предоставил МДМ-банк. Источник в банке эту информацию подтвердил.

Проблемы с поставщиками у «Техносилы» возникли в феврале 2009 г. Тогда в совместном письме «Техносила» и ее основной кредитор МДМ-банк просили их увеличить отсрочку по оплате нового товара до 120 дней (стандарт — 60-90 дней), а накопившиеся долги реструктурировать на шесть месяцев. «Техносила» должна поставщикам примерно \$200 млн (Samsung — около \$50 млн, LG — \$20 млн, Bosch-Siemens Hausgeraete и Electrolux — примерно по \$10 млн, Indesit — 6 млн евро, Philips — 5 млн евро, по оценкам самих вендоров).

«Сейчас деньги от «Техносилы» пошли», — сообщает источник в Samsung. «Первый транш нам обещали на этой неделе, сразу после этого начнутся отгрузки товара», — говорит источник в Indesit. Схемы расчетов у вендоров разные: часть долга Samsung будет заморожена до 2011 г., Indesit замораживать долг не согласилась и получит его несколькими траншами. Официально вендоры эту тему вообще не комментируют.

Договоры с поставщиками от «Техносилы» теперь заключает новая компания — ООО «БизнесПРО» (но в договоре с поставщиками есть пункт о том, что она отвечает по долгам старой — ООО «Спектр»). «БизнесПРО» аффилирована с МДМ-банком, утверждают источник в «Техносиле» и вендоры (в переговорах с ними участвуют сотрудники МДМ-банка). Впрочем, формально компания с банком не

связана: по данным ЕГРЮЛ, ее владельцами являются Татьяна Гамбург (90%) и Александр Тарасов (10%).

Под контроль МДМ перешли не только закупки сети. На прошлой неделе входящий в группу компаний «Техносила» Мультибанк объявил о смене акционеров (пять компаний, в учредителях по большей части физлица).

Источник в Мультибанке говорит, что банк вместе с остальным бизнесом «Техносилы» перешел под контроль структур МДМ-банка и его акционеров.

Интересы банка в «Техносиле» представляет Кирилл Ситро, до последнего времени — управляющий директор МДМ-банка, курирующий розничное кредитование сибирских филиалов банка. Он же в минувшую пятницу был назначен председателем совета директоров Мультибанка.

Представители «Техносилы» и МДМ-банка отказались это комментировать. Никто в банке не признается, что «Техносила» перешла МДМ, обещает источник в банке. «Очевидно, что банк с «Техносилой» решили сохранить взаимобязательства; остальные банки-кредиторы могут остаться без возмещения долга», — считает арбитражный управляющий Эдуард Ребгун.

В Арбитражном суде Москвы банки пытаются взыскать с компаний «Техносилы» около \$70 млн (см. врез). Общий долг «Техносилы» перед банками — \$400-420 млн. Крупнейший кредитор — МДМ-банк с \$220 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ДИКАЯ ОРХИДЕЯ» СДАЛА МАРКИ В БАНК**

Владельцу сети «Дикая орхидея» Александру Федорову пришлось передать в залог Сбербанку вдобавок к контрольному пакету компании и все принадлежащие ей бренды. Это поможет реструктурировать кредит

Кредитный комитет Сбербанка в апреле пролонгировал ЗАО «Группа «Дикая орхидея» долг в 422 млн руб. на три месяца — до 1 июля 2010 г., рассказал

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 49

«Ведомостям» основатель и основной акционер группы Александр Федоров. К этому времени группа должна завершить оформление залогов, провести due diligence и завершить реструктуризацию облигационного займа, после чего банк рассмотрит план реструктуризации всей суммы задолженности, говорит Федоров. По его плану «Дикая орхидея» должна полностью рассчитаться со Сбербанком в течение 5 лет. Компания будет погашать кредит за счет операционного денежного потока, утверждает Федоров. В 2009 г., по его словам, выручка сети составила 3,5 млрд руб., на 1 млрд руб. меньше, чем в 2008 г.

Официальный представитель Сбербанка отказался комментировать «взаимоотношения с клиентом», но сотрудник одного из отделений банка, работающего с компанией Федорова, подтвердил информацию о пролонгации кредита.

Общий долг «Дикой орхидеи», по словам Федорова, составляет 3,38 млрд руб. Из них 1,6 млрд руб. приходится на кредиты Сбербанка, 100 млн руб. — банка «Русский стандарт», 1 млрд руб. составляют обязательства перед держателями облигаций, а остальное приходится на лизинговые платежи и частные кредиты от партнеров. До конца сентября в залоге у крупнейшего кредитора компании, Сбербанка, находились 33% акций ЗАО «Группа «Дикая орхидея» и фабрика по производству белья в Смоленской области. «Дикая орхидея» должна была погасить долг перед Сбербанком в 422 млн руб. еще 1 октября 2009 г., но не смогла сделать этого. В конце сентября кредитный комитет пролонгировал долг до 1 апреля 2010 г., потребовав увеличить залог до 50% + 1 акция компании.

Теперь в залоге у банка еще и недвижимость, товар, а также все торговые марки компании, рассказал Федоров. По данным Роспатента, группе «Дикая орхидея» принадлежит более 20 марок, из которых самые известные — «Дикая орхидея» и «Бюстье» (сеть магазинов белья более демократичного формата, чем «Дикая орхидея»). Александр Еременко, управляющий партнер BrandLab, полагает, что исходя из запланированного компанией на 2010 г. дохода (3,5-3,8 млрд руб., по данным Федорова) бренд «Дикая орхидея» может стоить около \$5 млн.

В апреле 2009 г. «Дикая орхидея» допустила дефолт по облигациям первой серии на 1 млрд руб. Сейчас «Дикая орхидея» договорилась о реструктуризации с держателями более чем 90% облигаций, говорил ранее Михаил Автухов, вице-президент Связь-банка — агента по реструктуризации и держателя 20% выпуска.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 49

При этом использовались разные механизмы, включая обмен на облигации нового выпуска, утверждает Федоров. Подтвердить эту информацию у держателей «Ведомостям» не удалось.

Решение Сбербанка о пролонгации кредита, по мнению Алексея Прудникова, президента ГК «Финематика», показывает, что банк сохраняет доверие к заемщику и менеджменту. Кроме того, банк может быть не готов войти в капитал заемщика в качестве управляющего партнера, добавляет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **HELIOPARK HOTELS & RESORTS ВЛОЖИЛА \$14 МЛН В ПЕРВЫЙ СЕТЕВОЙ ОТЕЛЬ В ПЕНЗЕ**

Heliopark Hotels & Resorts открывает в Пензе первый сетевой отель Heliopark Residence.

"Открытие отеля и заселение намечены на 20 апреля", - сообщили агентству "Интерфакс-Поволжье" в пензенском представительстве компании. Согласно сообщению пресс-службы компании, объем инвестиций в проект составил \$14 млн. Отель на 93 номера расположен в самом центре города, на улице Кирова, уточнил собеседник агентства. "Это первый сетевой гостиничный проект компании в промышленно развитом городе с почти 600-тысячным населением и с высокой деловой активностью", - отмечается в сообщении компании. Бизнес-отель принадлежит холдингу "Пензенский Гостиный Двор", в него входит около 40 различных предприятий и проектов в сфере управления недвижимостью, ресторанного бизнеса, инвестиционно-финансовой деятельности, спорта.

Heliopark Hotels & Resorts - первая российская сеть бизнес-отелей и отелей для отдыха уровня 3-4 звезды, внедрившая собственные гостиничные стандарты. Компания Heliopark управляет отелями в России, Германии и на Украине. В гостиничную сеть входят 12 действующих отелей, еще 8 проектов находятся в стадии реализации. Общий номерной фонд действующих и строящихся отелей составляет около 2500 номеров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **LVMH ДЕЛАЕТ СТАВКУ НА ГОСТИНИЦЫ**

Крупнейшая всемирно известная luxury-компания LVMH заявила о планах по развитию гостиничной сети под брендом Cheval Blanc – вина, производимого во французском районе Бордо.



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 49

LVMH владеет признанными во всем мире люксовыми брендами, такими как дом моды Louis Vuitton, Givenchy, Guerlain, Kenzo, Chaumet, Moët & Chandon, Hennessy, TAG Heuer. Компания уже протестировала новую гостиничную концепцию, открыв первый свой отель на французском горнолыжном курорте Куршевель в 2006 году. Еще две гостиницы планируется открыть в 2012 году в Омане и Египте.

«Cheval Blanc – это естественное расширение бизнеса в сфере luxury-гостеприимства», - говорится в официальном заявлении LVMH.

Аналогично многим другим гостиничным операторам, LVMH ограничивает экспансию из-за волатильности гостиничного рынка. Компания не намерена ни приобретать недвижимость в собственность, ни инвестировать в ее строительство. Она предпочитает управлять курортами. Также поступают такие высококачественные сети, как например, Ritz-Carlton.

В планы LVMH входит заключение договоров доверительного управления существующими предприятиями. Так, партнером сети Cheval Blanc стал египетский оператор Egypt's Orascom Development Holding AG.

Очевидно, что таким образом LVMH пытается увеличить свои активы и обойтись при этом минимальными вложениями.

Аналитики не сомневаются, что новое направление компании добьется таких же успехов, как и все, к чему прикасается этот бренд. «Уверен, что у столь популярного бренда есть все шансы на успех при инвестировании финансовых средств в развитие гостиничного бизнеса под одноименным брендом в составе основной группы LVMH. Убежден, что открытию первого отеля на французском горнолыжном курорте предшествовал огромный спрос на подобный формат предоставления услуг в первую очередь привычного - люксового качества равного качеству предметов роскоши - шампанского и одежды крупнейшей в мире объединенной компании», - отмечает директор по развитию компании BLUESTONE GROUP Денис Трущенко.

По его словам, российский гостиничный сектор подвержен различного рода колебаниям и в большей степени нестабильному росту. «Наравне с этим в Москве планируются к открытию, время от времени, в рамках новых торговых центров, масштабных МФК в ЦАО - гостиницы европейского уровня, входящие в мировую

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 49

гостиничную сеть самых высоких и хорошо известных брендов. Недавний пример планирование открытие в здании ТРЦ «Третьяков плаза» гостинцы мирового бренда - Kempinsky Hotel. Однако, мировые бренды достаточно осторожно прощупывают российский рынок в гостиничном сегменте, прежде всего это связано со сложной системой взаимоотношений в московском правительством в вопросе получения разрешений на реконструкцию или строительство с нуля гостиничных комплексов в столь популярном- историческом центре Москвы», - добавляет он.

LVMH образована в 1987 году путём слияния двух игроков рынка продуктов роскоши — Moët Hennessy и Louis Vuitton. Благодаря слиянию группа LVMH стала лидером данного сектора рынка (14 % от мирового объема продаж предметов роскоши в 2006 году). Владельцы компании — президент группы Бернар Арно и его семья (47,5 %), институциональные инвесторы (40,9 %), физические лица (7,5 %). Капитализация на Парижской фондовой бирже на начало декабря 2007 года — 40 млрд евро. Также холдингу принадлежат две издательские группы: «D.I group» и «Connaissances des Arts». Холдинг владеет международными торговыми розничными и сетевыми марками из 2000 магазинов: DFS Group LTD, Cruise Line Holdings Co, Sephora, Le Bon Marché, Samaritaine. Общая численность персонала — 71 тыс. человек (2008 год). Выручка в 1-м полугодии 2008 г. Составила 7,8 млрд. евро, чистая прибыль — 1 млрд. евро.

В 2006 году концерн LVMH купил одного из крупнейших российских дистрибуторов парфюмерии и косметики ООО «Селдикко». Компания LVMH Perfumes & Cosmetics Russia (Seldico LLC) поставляет в Россию марки Christian Dior, Givenchy, Guerlain, Kenzo, Fendi, Emilio Pucci. В октябре 2008 было объявлено, что LVMH и российская парфюмерно-косметическая сеть Ile de Beaute создают совместное предприятие. 45 % в нем будет принадлежать розничному подразделению LVMH сети Sephora, остальное — российскому партнеру ОАО «Единая Европа — С. Б.» (оператор сети Ile de Beaute, стопроцентная «дочка» ООО «Единая Европа»). Вся Ile de Beaute была оценена в \$350-370 млн.

◆ [Arendator.ru](http://Arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

COLLIERS  
INTERNATIONAL